

2009年第9期 (总35期)

# 天津 典型指数样本项目月报

□ 楼盘典范 □ 市场指导 □ 购房参考

2009年8月天津楼市行情播报 ●

2009年8月中指排行榜-天津楼盘价格排行榜 ●

东南、小淀两大热点板块全面解析 ●



景瑞阳光尚城效果图

## China Residential Tianjin Model Index



中国指数研究院  
中国房地产指数系统

## 卷首语

本月一项强有力的监管政策出台：天津市国土资源和房屋管理局下发《关于在市内六区实施新建商品房预售资金监管的通知》，自8月20日起在和平、河西、河东、南开、河北和红桥6个区实施新建商品房预售资金监管。今后，凡市内六区办理商品房销售许可证进件手续的建设项目，应当签订《天津市新建商品房预售资金监管协议》并设立预售资金监管账户，其资金将纳入新建商品房预售监管范围。

新建商品房预售资金监管制度作为商品房预售制度的有效补充和完善，一方面能够有效防止房地产开发企业在预售商品房项目未竣工前将预售资金挪作他用，从根本上保障预售资金的安全，确保新建商品房项目的后续建设；另一方面能够有效规范商品房预售行为，促使房地产开发企业规范经营、公平竞争，形成良好的市场秩序和环境。

2009年天津秋季房展会将于9月8日开幕，据调查开发企业将在房展会期间试水，众多楼盘选择在房展会之后开盘，可见目前开发企业对未来楼市走势判断的不确定性。

天津楼市经历了8月的成交高点后，在即将到来的“金九银十”传统销售旺季，住宅成交量是否能够保持高位，目前还是个未知数。“二套房”政策的紧缩以及日益高涨的房价或许会促使购房者产生观望情绪，楼市成交或许受此影响而下降。价格方面，8月天津楼市成交均价呈下降趋势；后期住宅成交价格是否能保持高位，还取决于楼市供应的区域、产品结构以及开发企业采取的营销定价策略。

2009年9月

# Contents

## 目录

- 天津房地产市场行情播报
- 8月中指排行榜-天津楼盘价格排行榜
- 热点居住板块全面解析
- 典型区域热点楼盘案例分析
- 天津典型地产指数样本项目推介
- 天津典型地产指数样本项目综合测评

#### 编辑委员会:

莫天全、黄瑜、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、侯瑞波、张志杰、刘萱、段立新、都剑

#### 编辑部:

蒋云峰、钟文辉、孙洁蕊

#### 调研组成员:

钟文辉、孙洁蕊、杨德磊、姜晋梁、宋舒媛、刘峻西

主办: 天津典型地产指数办公室

地址: 天津市河西区马场道59号天津国际经济贸易中心A座2906室, 300203

电话: 022-58581109

传真: 022-58192899

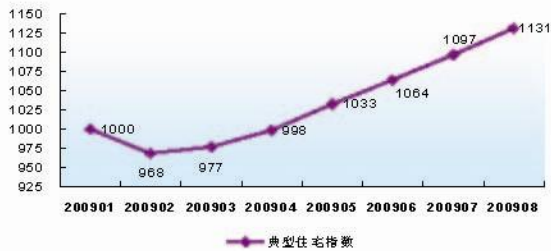
网址: <http://tj.index.soufun.com>

8月天津房地产市场行情播报

# 2009年8月天津住宅成交持续火爆，价格稍有回落

## 1. 天津典型指数走势

2009年1-8月天津典型住宅指数走势



数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国房地产指数系统

### 中国房地产指数系统天津典型指数办公室监测数据显示:

2009年8月天津典型住宅指数为1131点, 环比上月上涨34点, 涨幅为3.05%。自5月以来, 典型住宅指数已连续四个月环比涨幅超过3%。

从典型住宅楼盘来看, 成交价格仅俊城橡树原环比小幅下降, 其他项目全面上涨; 红磡领世郡、中海御湖翰苑、万通上游国际的价格环比涨幅排前三, 分别为11.33%、11.31%、10.33%; 富力城、弘泽印象、犀地和津塔公寓涨幅在7.5%—9%之间; 伊顿玫瑰公寓、富力津门湖、海逸长洲和世纪梧桐公寓等楼盘成交均价均上涨了5.5%—7%。

## 2. 板块价格指数

2009年8月天津典型区域板块价格播报

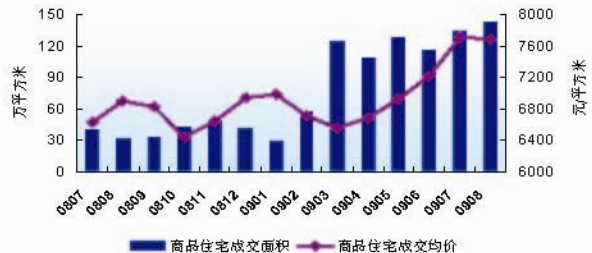


数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国房地产指数系统

本月表现活跃的板块有老城厢板块、东南板块、梅江板块、开发区板块、武清新城板块等。

## 3. 成交情况

2008年7月-2009年8月天津商品住宅月度成交情况



数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国房地产指数系统

### 8月住宅成交面积再创新高，成交均价稍有回落

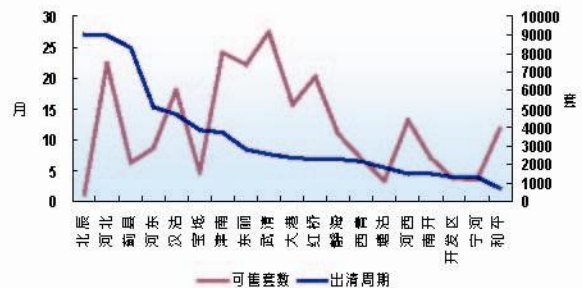
2009年8月天津市住宅市场持续3月以来的热度, 成交量不断攀升, 价格环比稍有回落; 住宅成交面积和成交价格分别为142.57万平方米和7689元/平方米, 环比分别上涨6.08%和回落0.31%, 同比涨幅分别达到347.66%和11.54%。

2009年以来天津住宅市场经历了以下阶段, 1-2月持续2008年底以来的成交低谷; 3-8月天津住宅成交持续攀升, 7月、8月成交面积分别突破130万、140万平方米的大关。

随着楼市成交量的持续走高, 价格也逐步上涨, 尤其是市中心楼盘价格大幅上涨; 8月在7月价格的基础上稍有回落, 主要是因为远郊区县成交占比稍有增加, 拉低了整体住宅成交价格。

## 4. 可售量及出清周期

2009年8月天津各区域商品住宅可售量及出清周期



数据来源:中国指数研究院数据信息中心, 中国房地产指数系统

### 天津8月住宅供应大幅增加，住宅库存上涨

截止2009年8月31日18时, 天津住宅可售套数为77079套, 较2009年7月24日18时减少14542套, 全市整体出清周期为9个月, 较上月的8个月增加1个月(出清周期=目前可售套数/往前推10个月的平均销售套数)。

从各区域来看, 目前北辰、河北、蓟县、河东和汉沽的库存压力较大, 出清周期达到14个月以上; 而和平、宁河以及开发区住宅库存很少, 市场供需矛盾突出。

2009年8月



# 天津楼盘（含住宅、公寓、别墅）价格排行榜

中国房地产指数系统天津典型地产指数办公室基于对天津房地产市场各区域板块的在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009年8月天津楼盘价格排行榜”，具体如下：

2009年8月天津市河西、和平住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	环球金融中心	和平区大沽桥与兴安路交口	24000
2	吉利经典	和平区贵阳路与西宁道交口	17100
3	假日国际	和平区南京路与鞍山道交口	16600
4	摩地	和平区成都道与西康路交口	16500
5	桃花源筑	河西区广东路与永安道交口	16000
6	金德园	和平区贵阳路与西宁道交口	15000
7	上品	河西区大沽南路与奉化道交口	14500
8	世纪梧桐公寓	河西区珠江道与九连山路交口	13500
9	天津湾海景雅苑	河西区南北大街与古海道交口	13000
10	花园5座	河西区围堤道与重华大街交口	12500

2009年8月天津市南开区住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	檀府	城厢东路166号	23000
2	仁恒海河广场	东马路与通南路交口	16000
3	天津富力城	西马路与北马路围合区	15500
4	时代奥城	宾水西路与水上东路交口	14500
5	伊顿玫瑰公寓	二纬路与三马路交口	14000
6	天津壹街区	新安购物广场北侧	13500
7	招商钻石山	卫津南路奥体中心旁	13000
7	金盛国际	西南角南马路与西马路交口	13000
7	九州国际	东马路与南马路交口	13000
10	中海御湖翰苑	红旗南路与宾水西道交口	12000

2009年8月天津市河东、河北、红桥住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	君临天下	河北区博爱道与民族路交口	15000
2	万通上游国际	红桥区河北大街与三条石大街交口	12000
3	瞰海	红桥区河北大街与北开路口	11800
4	阳光新业国际	河东区卫国道与顺航路交口	10000
5	海河大道1902	河北区建国道与翔纬路交口	9800
6	格调竹境	河东区中山门四号路与鹿丘路交口	9580
7	红城	河东区卫国道与红星路交口	9500
8	富水一方	河北区建昌道小红星路14号	9000
8	融科金月湾	河东区津塘路与月牙河南路交口	9000
10	华城领秀	红桥区复兴路与西营门街交口	8200

2009年8月天津市环城四区住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	万科金奥国际	西青区卫津南路中石油桥东南	12000
2	天房美域	西青区卫津南路立交桥南	8800
3	领世达观	津南区友谊南路与外环线交口	8500
4	万科魅力之城	东丽区轻轨开发区站北侧	8000
4	富力湾	西青区中北镇庄子东大道	8000
6	香邑国际	东丽区成林道与登州道交口	7900
6	金地叁拾叁	津南区大沽南路延长线	7900
8	假日润园	西青区新津杨公路以西1.5	7700
9	首创宝翠花都	北辰区瑞景居住区辰达道	7600
10	富力桃园	津南区南外环徽山南路	7500

2009年8月天津市滨海新区住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	华纳泰园三期	开发区二大街12号	23500
2	万通华府	开发区第二大街与兴达街之间	17500
3	弘泽制造	开发区一大街与二大街之间	17000
4	万科金域蓝湾	开发区泰达时尚广场	11300
5	万通新城国际	开发区泰达时尚广场	9500
6	东海云天	塘沽区大连东道与港滨路交口	8000
7	四季风情	塘沽区墩上路以北崇智道以西	7700
8	万通上北新新家园	塘沽区上北生态区2号水库北	7500
9	远洋城	塘沽区胡家园津塘公路段	7000
9	盛星东海岸	塘沽区海洋高新技术开发区内	7000

2009年8月天津市远郊区县住宅项目价格排行榜

排名	项目名称	位置	价格(元/平米)
1	团泊湖庭院	静海县团泊湖	14000
2	京津新城	宝坻区津蓟高速三号出口	11500
3	盘龙谷漫山红墅	蓟县高速路文化产业园出口	8000
4	恒大金碧天下	蓟县国家5A级景区——盘山	7000
5	北岸尚城	武清区雍阳西道与翠道交口	6400
6	保利上河雅颂	武清区泉发路西侧	6200
7	天一·绿海	蓟县城关宝塔路东侧	5500
8	第6城	武清区京津公路与前进道交口	5000
9	锦绣香江	宝坻区宝白路锦绣香江	4800
10	泰富橄榄树	宝坻区津蓟高速公路出口北	4600

备注：

1、以上数据统计口径含普通住宅、公寓、别墅立项的期房和现房的对标报价。

2、以上数据的最终解释权归中国指数研究院、中国房地产指数系统所有，如有任何问题，请致电：022-58581109。若发现非法刊登转载，我们将依法追究其法律责任。

## 8月天津热点居住板块全面解析

## 老城厢板块：建筑于老城之上的新式住宅区

老城厢是天津旧城的所在地，该地区以鼓楼及鼓楼商业街为中心，由东马路、西马路、南马路、北马路围合而成，总占地面积94公顷。老城厢位于天津市的中心地带，在历史上是十分繁华的一个地区，在清末及民国年间是有名的富人区，和平路商业街兴盛以前，东北角、三岔河口这一带也是繁荣的商业商贸地带。

从2003年开始，老城厢的改造和拆迁工作陆续展开，仅保留有价值的建筑和古迹，同时规划新型居住区。因其地处城市中心且交通便捷、配套完善，加之天津人心中保留的“老城情结”，近年来该板块不断升温。



## 老城厢板块部分热点项目一览



项目名称：仁恒海河广场  
地理位置：南开区东马路与通南路交口  
销售均价：16000元/平方米  
开发商：仁恒发展（天津）有限公司  
联系电话：26566666

项目点评：项目所处地区文化资源丰富，充满动感活力；临近天津传统商务、商业区。仁恒海河广场作为老城厢内仅有的综合体项目，包含了住宅公寓、零售商场、办公楼和酒店式公寓。但项目过高的单价和较大的户型将会阻止部分客户的进入。



项目名称：天津富力城  
地理位置：南开区西马路与北马路围合地带  
销售均价：16500元/平方米  
开发商：天津富力城房地产开发有限公司  
联系电话：27331777、27332777

项目点评：三期由7栋32层板式高层组成，楼体尺度宽松、疏密有致，结合富力南派园林风格，形成较为丰富的景观效果，再辅以特色鲜明的商业、会所，让每位业主拥有天然高品质生活，富力城一、二期已成为天津典范楼盘的代表之一。



项目名称：九州国际  
地理位置：南开区城厢中路与南城街交口  
销售均价：13000元/平方米  
开发商：天津中新滨城房地产开发有限公司  
联系电话：27738888

项目点评：九州国际为城市青年精英、都市白领及实力阶层打造具备国际生活水准的华贵生活。该项目在天津首次推出个性化选装服务，将精装修与个性化充分调和，另有“全程专属管家私享式”服务为业主带来便利生活。



数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

从2009年老城厢板块典型样本项目的成交价格走势来看，普通住宅项目自4月起出现明显增长，7、8月份均价已回升至2007年楼市旺盛时的水平。

喏嗒、天津壹街区的成交均价走势较为平稳，价格波动小；中新城上城基本在销售剩余三室大户型，价格始终维持在万元水品以上；富力城在年初房地产低潮期价格一度将至9600元/平方米左右，但随着整体市场的回暖以及板块内竞争项目纷纷售罄，富力城价格在下半年大幅攀升，8月的均价已超过15000元/平方米，是板块内价格涨幅最大的一个项目；仁恒海河广场8月1日开盘一期产品，项目前期积累客户众多，当期推出产品开盘既已售罄，预计二期10月份开盘，主推150-160平方米三室户型。

目前，老城厢板块在售项目逐渐减少，产品以高层住宅为主，随着其稀缺性逐渐显露，预计后期价格仍有上涨空间。

## 东南板块：红磡领世郡



### 1 基本情况

红磡领世郡是天津市一座高端北美风情低密度住宅大盘，140万平米超大复合型社区中规划有：尊贵住宅、商业街、高尔夫球场、国际学校等现代生活元素；5348亩的北美浩瀚疆域，采集了北美住宅的前沿文化，集合多元建筑形态，产品类型涵盖尊贵别墅、花园洋房、电梯洋房以及高层公寓，整个大盘风格和谐统一，于雍容华贵中渗透精致生活的真谛。

2007年8月，空客公司外籍专家的大规模住宅选址领世郡，这个与城市相呼应的复合大盘成为了空客的住房服务最大供应商，同时开启了领世郡国际化居住时代的序幕。

红磡领世郡交通通达，项目紧邻外环线，与五条城市主干道——卫津南路、友谊南路、大沽南路、解放南路、洞庭路联系紧密，驱车20分钟即可抵达城市中心区域。领世郡公交专线682、304路业已全线通车，领世郡的生活配套再度升级。



### 2 卖点分析

东南板块为连接主城区与滨海新区的黄金走廊。

东南板块周边交通便利，地铁1号线毗邻此地，并临近外环线与快速路，居民可选择多种交通方式到达市中心或者滨海新区。同时该地区处于天津主城区和滨海新区的联络带上，体现了双极拉动的需求。

**原汁原味北美风格，建筑领域多元至美。**

红磡领世郡的总体规划采用了北美风格，堪称原创世界级的经典高尚圈层居住区，由初期的北美古典，逐渐过渡为北美现代建筑风格。领世郡不仅仅是北美小镇原版建筑的集合，她传承的文化和延续的历史，创造出的品质将符合未来几十年的发展和潮流的需要。

**高尔夫与纯生态美景共享。**

项目拥有27洞国际标准高尔夫球场一座，占地2250亩，由9洞灯光球场和18洞国际标准球场组成，此为离市区距离最近的国际标准高尔夫球场。同时建有2250亩果岭绿化带，4000棵50-80棵成年大树，让业主享受纯天然生活的乐趣。

### 3 成交分析

2009年红磡领世郡的普通住宅销售在全市中名列前茅，1-8月共成交2123套，总成交面积为22.83万平方米。

分月来看，1-5月成交面积均在3万平方米以下，成交均价在6000元/平方米以下；随着6月领世达观2期的开盘热销，项目成交套数、成交量大幅攀升，达到上半年的最高峰，分别为505套、5.38万平方米，价格接近6300元/平方米；7月成交量有所回落，但成交均价环比上涨9.58%，达到6889元/平方米；8月成交量继续回落，但价格涨到09年以来的最高水平，接近7700元/平方米。

红磡领世郡的别墅1-8月共成交27套，月均成交接近4套；1-8月别墅成交总面积为0.81万平方米，单套别墅的面积为300平方米。

8月别墅成交8套，其总成交量在各月中较高，为0.23万平方米，成交均价同样为09年的最高水平，18394元/平方米。



#### 4 营销分析

##### 楼市新政带来利好环境，再创销售佳绩。

今年上半年政府出台了很多助推楼市发展的政策，如“蓝印户口”新政。政府的利好政策导致了市场成交大幅增长，今年1-6月天津市商品住宅销售额已经超过了08年全年销售总额。领世郡在大环境的影响下得到了比较好的机遇，销售量在全市名列前茅。

##### 开发商品牌效应，积累了丰富的客户资源。

项目开发商为永泰红磡集团，是有着多年开发经验的本土开发商，整体开发实力及资金运作能力较强，在天津、海南等地区曾开发过多个高品质项目，运作经验较为丰富。

##### 丰富的产品系，日益完善的配套。

项目包含丰富的产品形式，可使购房者有更广阔的选择空间，各个产品系已日益成熟，如领世达观、领世深白等。

08年开始红磡领世郡主抓配套，商业生活配套区阿玛瑞卡街已实现全面招商，逐步完善的配套，将为项目带来更好的市场反响。



#### 5 综合评价

##### 红磡领世郡位于津南区新兴的东南板块，是天津目前少有的以住宅为主的复合型大盘。

东南板块交通、医疗、教育、商业等生活配套均日益完善，极大提升了周边区域价值。项目采集了北美住宅文化风格，涵盖别墅、洋房（4层半花园洋房、7层电梯洋房）、高层、公寓等多种建筑形态。

##### 红磡领世郡项目去化速度较快，市场接受程度较高。

红磡领世郡是天津环城四区离外环最近的稀缺复合型项目，有利于提升项目的增值保值能力，且项目房价明显低于区域平均水平，存在一定的投资潜力，受到大众购房者的普遍认可。

##### 红磡领世郡区域优势有待提高，项目开发周期较长。

项目位于外环线附近，自市区到项目之间的部分道路畅通性不佳，项目可达性带来一定的不利影响；项目规模较大，为多期滚动开发模式运作，项目的后期开发将会影响部分业主的居住质量。



8月天津典型区域热销楼盘案例分析

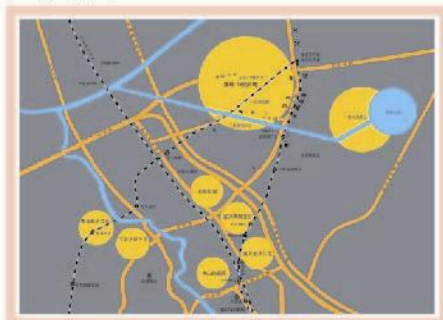
# 小淀板块：景瑞阳光尚城

## 1 基本情况

景瑞阳光尚城是景瑞地产在天津北辰小淀板块中倾心打造的精品项目，坐落于北辰区津榆公路南侧，距天津银河风景区仅4.4公里，其自然生态环境优越，空气清新。

阳光尚城将成为环外“小淀新家园”的第一个启动项目，作为小淀板块的领军项目，它也是天津市的首个异域主题风格社区。它以花园洋房、小高层和高层的建筑形式设计，将形成有节奏、富于韵律的小区内部空间和外部城市景观。多层商业及会所将会给居住在此的客户提供最大化的便利和优质生活。

交通方面，地铁3号和8号线未来将在项目周边设站；同时津围公路在规划中将拓宽成为60米宽的快速路，并与西北半环快速路进行连接，也将成为本项目的一大交通优势，具有巨大的发展空间和升值潜力。



## 2 卖点分析

**板块升值空间巨大，未来形势看好。**

项目坐落于政府规划的十个新家园之一——小淀新家园，是该板块内首个启动项目，该项目的开发大大促进了板块的交通、医疗、教育、商业等生活配套的完善，极大提升了板块区域价值。

**景瑞地产的实力提升项目品牌价值。**

景瑞地产成立于1993年，拥有近16年的专业房地产开发经验，一直秉持着“诚信、专业、进取、共赢”的核心价值观和“构筑舒适家园”的企业使命。目前已形成长三角经济圈、环渤海经济圈以及重庆、西安等重点城市为战略格局，并系统整合房地产开发、营销代理、建筑设计和物业管理等产业板块的全国化品牌地产企业，曾荣获“中国品牌地产十强”、“中国房地产百强”等多项荣誉。截至2007年10月，公司全国土地储备超过5000亩，总资产近30亿元。

**北部洋房社区，产品设计凸显创意。**

项目由5层的花园洋房和11-18层的空中洋房错落排布组成。78-145平方米的户型可供选择，户户赠送10-15平方米观景空间，将自然和谐的景致延伸到每扇窗边，更融入每一位住户的生活。首层分享入户阳光房、内室客厅全景窗采光、顶层渐退式露台设计、超大私家空中花园等使业主在居住之中可享受更多的阳光眷顾，彰显生活与自然的融合之美。



## 3 户型分析



### F3户型点评：

户型方正实用，动静分区，保证主人的私密性；起居室、主卧开间较大且连接阳台，能充分接近阳光和自然；厨房、餐厅相连，第一时间体验美食；卫生间临近两间卧室，方便主人起居；总送面积高达16平方米，物超所值。

### C2户型点评：

户型方正，实用性较高，南北通透；主卧内设专属阳台、明卫，保障舒适、私密生活；侧卧均配窗，采光较好；起居室有宽景阳台，美景仅在眼前；单面庭院装饰，丰富生活情趣。



#### 4 营销分析

**注重项目宣传，拉近与客户的距离。**

2009年5月1日景瑞阳光尚城首次盛装亮相，当天售楼处到访客户达300余组，气氛热烈。5月23日，《品味生活的高度——暨景瑞阳光尚城产品说明会》在项目现场隆重举行，当天的说明会盛况空前。6月27日项目开盘，开盘当天销售住宅128套。经过数次的大力宣传，近两个月来项目始终保持着热销。

**庭院露台的广泛应用，精准把握市场需求。**

洋房作为一种舒适度较高的地产产品，其核心理念是通过庭院、大面积退台、高挑空露台等形式，将庭院般的生活感觉引入每一个家庭，在景瑞阳光尚城社区中，庭院、露台不再是奢侈品，是家家户户都可以拥有的自然型开敞空间。



**购房优惠力度大，以真诚务实的态度赢得客户。**

目前推售的户型大部分均赠送超大附加空间，购房有6重置业好礼相送。为了方便广大客户到访参观项目，周六周日特安排免费看房巴士，真正做到了体恤客户。

#### 5 综合评价

**双地铁首发站，出行便利；小淀新家园，未来的城市副中心。**

小淀镇未来将成为地铁三号线、八号线的首发站，景瑞阳光尚城依托于此，将实现项目与市区的快速贯通。天津的财富与发展必将以地铁三号线为主线延伸，也必将提升小淀新家园的城市综合功能，从而快速抬升区域内物业的价值，推动景瑞阳光尚城项目的价值快速飞跃，使其成为天津地产又一座标志性项目。

**大规模洋房社区，现有条件尚待改善；但随着区域成熟度的加强，产品升值潜力较大。**

项目总建筑面积达22万平方米，总户型2300多户，为了创造更为便利的生活环境，开发商斥资百万开辟了新的公交线路，并完善了道路条件，宜居性得到了大大的提升；目前景瑞阳光尚城高层销售均价仅5000元/平方米，花园洋房均价6200元/平方米，远低于同质产品的价格水平，且随着区域开发的推进，价格将一直处于上涨趋势，是区域内稀有的高性价比、价格洼地项目。



9月天津典型地产指数样本项目推介

## 保利·上河雅颂新品上市 大户型升值潜力受到关注



### 大户型新品上市 引发购买热潮

保利·上河雅颂最近打造“高门第、大户型”的概念，此次上河雅颂推出的新品大户型，户型区间为120平方米到190平方米，选择余地较大：三居室面积在120-150平方米，有南北通透及纯南向的户型；四居室的面积在170平方米左右，均为南北通透设计。同时，大户型产品中有不少户型都是紧邻项目中心湖区，可以说是社区中难得的“湖景豪宅”。

大户型产品受到追捧与目前改善型客户的入市有直接的关系，近期房价有所回升，许多有换房需求的置业者看到房价上涨，便开始入市购房，这是大户型房源受到追捧的一大原因。武清区的丁先生是一位企业主，准备购买上河雅颂190平方米的四室大户型，他说：“武清这几年

的发展大家有目共睹，上河雅颂寸土寸金的位置在武清没得挑，保利的品牌更是让人放心，关键社区周边的交通特别通畅，京津城际连接起了未来的希望，我选的户型是社区最大的，而且楼座也是全武清最高的，这样才有一览众山小的味道”。

大户型走俏的另一个重要原因是稀缺性。正是因为90/70政策的限制，导致了大户型成为市场上的稀缺产品，随着大户型房源被逐渐消化，市场上大户型产品将越来越少，因此，物以稀为贵，大户型产品的升值空间与潜力将随之进一步加大。刚刚下定上河雅颂三居室大户型的赵女士看中的便是大户型保值增值的特点，她表示：“买房居住最重要的是舒适，上河雅颂大户型拥有最好的朝向、最好的景观，不仅居室开间大，而且干湿分离、动静分区，诸多的房间，即使是和父母同住，也同样拥有自由自在的个人私密空间，特别是现在市场上，像上河雅颂这样的高品质大户型已经不多见了，现在趁房价和房源都合适的时候入手，不愁今后房子不升值”。

### 双核中心成就上品建筑

保利·上河雅颂项目最近获选城市地标荣誉，地标的首要条件必须是在一个区域优势突出的建筑。保利·上河雅颂项目地处武清新城区中心地带，既是武清的行政中心，又是武清的教育中心，再加上日益成熟的生活配套，成就了该项目不可复制的优良居住环境。项目占地30余万平方米，建筑面积达75万平方米，由35栋框架高层建筑组成，分四期由南至北开发，采用新古典主义理念建筑外立面设计，配合40%绿化率和人车分流动线规划。与此同时，项目内囊括商务会所、风情商业街及配套幼儿园和中小学。如此一流的配套设施加之保利物业专业的服务质量，处处都彰显出国际精品社区的奢华品质。

保利·上河雅颂聘请加拿大“ADS”建筑规划事务所为小区设计户型，采用新古典主义建筑风格，大气稳重，外立面采用贴砖设计，提升项目品质感，配合协调的外部装饰以及色彩，使整个小区融入园林间。保利·上河雅颂是武清第一个泛教育社区，小区内配有两所幼儿园、一所小学和一所中学，构筑全程名校教育体系。相信社区完善度禁得起挑剔客户的考察。

### 北京秋展亮相 蓝印户口助推成交

9月3日-6日，2009北京秋季房地产展示交易会隆重举行，作为京津枢纽带上的典型人居大盘，保利·上河雅颂项目今年第三次出现在北京房展会的舞台，其颇受“蓝印客户”青睐的经典小户型产品在展会期间一经推出，再次引发抢购热潮。

由于天津市在今年年初调整了“购房落户天津”的置业门槛，位于武清城区的保利·上河雅颂凭借着40万元的最低落户门槛和武清区良好的教育资源以及区域广阔的发展前景成为了众多外地客户尤其是北京客户购房落户的首选。

除了有落户需求的客户外，此次展会期间也有不少投资需求和改善型的客户看好上河雅颂，与北京和天津市区高昂的房价相比，这里的价值洼地也被越来越多的客户认可。区域的优势，品牌的魅力，再加量身打造的产品，保利·上河雅颂在北京市场的热销也就显得顺理成章，相信10月份即将推出的新组团产品会有更多的外地客户选择保利，选择上河雅颂。

✦ 天津接待中心 地址：武清区奥发路西侧 电话：022-59626666/7777

✦ 北京接待中心 地址：北京保利大厦 电话：010-86299039

✦ 廊坊接待中心 地址：廊坊市新华广场 电话：0316-2193339



天津典型地产指数样本项目综合测评<sup>1</sup>

## ■ 东南板块测评推荐：红磡领世郡

楼盘地址：津南区友谊南路与外环线交口东行三公里  
 建筑类别：别墅、多层、小高层、高层、公寓  
 销售均价：别墅25000元/平方米 洋房8600元/平方米  
 高层6700元/平方米  
 销售电话：88827777  
 楼盘动态：一次性付款优惠1个点。



测评观点：**项目评级：AA**

天津本土开发商，综合实力强大，拥有雄厚的资金实力和专业的开发能力；  
 项目自然环境优越，配套齐全，属于高品质复合型宜居社区，产品整体设计采用北美风格，自住和投资均适宜。

## ■ 武清新城板块测评推荐：保利·上河雅颂

楼盘地址：武清区泉发路西侧  
 建筑类别：高层  
 销售均价：6200元/平方米  
 销售电话：59626666  
 楼盘动态：主推130-148平米三室户型，两室户型已售完。一次性付款优惠5个半，贷款优惠3个半。



测评观点：**项目评级：AA**

项目为全国性品牌开发商保利地产落户天津的开山力作；  
 项目周边交通路网发达，可快速直达京沪、京福、京津塘高速公路；  
 项目位于武清区行政中心，医疗、生活、商业配套设施完善，教育资源丰富，将在武清打造一个全新生活理念的高端社区。

## ■ 胡家园板块测评推荐：远洋城

楼盘地址：塘沽区胡家园津塘公路段  
 建筑类别：多层、小高层、高层  
 销售均价：小高层7500元/平方米  
 销售电话：66580555  
 楼盘动态：主推156-187平方米的大户型。一次性付款优惠2个点。



测评观点：**项目评级：A**

远洋地产拥有多元化的开发项目及投资物业组合，有着丰富的市场经验及雄厚实力；  
 项目紧邻津滨高速、津塘公路、轻轨，城际列车已经开通，出行方便，交通快捷；  
 项目拥有丰富的教育资源、社区环境优美，产品性价比高。

## ■ 梅江板块测评推荐：世纪·梧桐公寓

楼盘地址：河西区珠江道与九连山路交口  
 建筑类别：小高层、高层  
 销售均价：13500元/平方米  
 销售电话：88380888  
 楼盘动态：主推112-160平方米的二、三、四室。一次性付款优惠3个点，贷款优惠2个点。



测评观点：**项目评级：A**

梧桐优雅系列产品，发展稳健的南派企业，品牌认知较高，资金实力雄厚，可信度较高；  
 项目地处梅江繁华商圈，是开发较早的规模社区，板块高端产品线丰富，升值潜力大，消费者对区域的认可度较高，且众多开发商进驻，区域概念不断扩展，土地后续供应充足；  
 小区周边设施成熟、交通便利。社区自身配套完善，户型使用率高。

## ■ 开发区板块测评推荐：万通华府

楼盘地址：开发区新城东路48号  
 建筑类别：高层  
 销售均价：17800元/平方米  
 销售电话：66239999  
 楼盘动态：一次性付款优惠1-2个点。主推200平米到800平米户型。



测评观点：**项目评级：A**

'万通'品牌价值较高，企业实力雄厚，整体运作能力强，客户认可度高；  
 项目紧邻滨海新区的核心区CBD和市民广场且配套完善；  
 项目规划设计突出，将是滨海新区高档住宅的新标杆。

## ■ 小淀板块测评推荐：景瑞阳光尚城

楼盘地址：北辰区津榆路与津围路交口西行2.5公里  
 建筑类别：多层、小高层、高层  
 销售均价：洋房6200元/平方米 高层5000元/平方米  
 销售电话：86806688  
 楼盘动态：新品推出30号楼和7号楼。一次性最高优惠8个点。



测评观点：**项目评级：A**

景瑞地产拥有近16年的专业房地产开发经验，阳光尚城是环外“小淀新家园”的领军项目，同时也是天津市的首个异域主题风格社区；  
 产品形式包括花园洋房、小高层和高层，同时配有多层商业及会所，将会给居住在此的客户提供最便利和优质生活；  
 地铁3号和8号线未来将在项目周边设站，使项目具备了巨大的发展空间和升值潜力。

<sup>1</sup>注：测评推荐分类如下：

AAA：强烈推荐，非常适于投资消费；AA特别推荐，可以消费投资；A主要推荐，性价比较高；BBB：推荐，性价比位于区域中等；BB：性价比一般，投资消费有一定风险；B：性价比比较低，不适于投资消费；C：不推荐

# 中国消费者购房置业流程图

